



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **197/2017**

Produktbereich/Betriebszweig:
15 Wirtschaft und Tourismus
Datum:
16.11.2017

Tagesordnungspunkt:

Gewerbegebietsentwicklung in Nottuln; hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes wird beabsichtigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für ein künftiges Gewerbegebiet voranzutreiben. Dies umfasst insbesondere das Durchführen von Gesprächen mit Grundstückseigentümern und die Entwicklung eines ersten Planentwurfs auf dessen Grundlage dann eine detailliertere Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einschließlich eines groben Zeitplans dargestellt wird.

Hierbei werden zunächst beide Standortoptionen sowie eine möglicherweise mehrstufige Realisierung in die Überlegungen einbezogen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst:

- interner Planungsaufwand sowie ca. 20.000-25.000 € Ingenieurkosten für eine erste grobe Vorplanung einer Erschließung

Später / bei Realisierung:

- Liquiditäts-/ Investitionsbedarf für Grundstückserwerb und Baustraßenerschließung vor Grundstücksvermarktung
- Zusätzlicher/ nicht gedeckter Aufwand durch außerordentliche Abschreibung (bedingt durch subventionierte Verkaufspreise)
- Erwartung: steigende Gewerbesteuererträge nach Neuansiedlung/ Umsiedlung von Gewerbebetrieben (x Jahre nach Ansiedlung)

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	06.12.2017	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	12.12.2017	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Vor einigen Wochen wurde im Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch das letzte Grundstück veräußert. Somit verfügt die Gemeinde Nottuln über keine eigenen Gewerbegrundstücke mehr. Daher ist es aus Sicht der Verwaltung angesichts eines in jedem Fall mehrjährigen Vorlaufs und dem erforderlichen hohen finanziellen Engagement geboten, die Debatte zu beginnen, ob und welche Gewerbegebietsentwicklung initiiert werden soll.

Bedarf

Mit dem Gewerbegebiet Beisenbusch konnte ein großer Teil der akut in Nottuln bestehenden Nachfrage heimischer Unternehmen bedient werden und zudem einige externe Unternehmen für Nottuln gewonnen werden. Aus Sicht der Verwaltung hat sich das Gebiet insgesamt sehr positiv entwickelt.

Dennoch zeichnen sich bereits jetzt erste weitere Nachfragen ab, die nicht mehr bedient werden können. Angesichts eines Planungshorizonts von bis zu ca. 5 Jahren für ein neues Gewerbegebiet ist es heute selbstverständlich nur mit größten Einschränkungen möglich, die dann herrschende Nachfrage zu prognostizieren, da diese neben lokalen Effekten auch abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lage ist. Sobald die Stelle der Wirtschaftsförderung wieder besetzt ist, soll die Bedarfsanalyse geschärft werden, damit die Gebietsplanung an die Nachfrage angepasst werden kann. Allerdings hat die Vermarktung des Gewerbegebietes Beisenbusch gezeigt, dass eine flexible Ausrichtung eines Gewerbegebietes grundsätzlich sinnvoll ist, da Standortentscheidungen der Unternehmen teilweise sehr kurzfristig erfolgen und hier nur ein flexibles und kurzfristig verfügbares Angebot eine Ansiedlung sicherstellen kann.

Finanzielle Auswirkungen

Gewerbegebietsentwicklungen sind (bezogen auf die reine Gebietsentwicklung) im Gegensatz zu Wohngebietsentwicklungen nicht wirtschaftlich. Ohne Gebietsfestlegungen, Entwurfs- und Ingenieursplanungen sowie abgeschlossene Grundstücksverhandlungen lässt sich noch keine genaue Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellen. Die Größenordnungen sind jedoch letztlich immer ähnlich. Kostenseitig ist die Entwicklung im Wesentlichen nur von zwei Faktoren abhängig: Grunderwerbskosten und Kosten für die Erschließung. Insgesamt kann sehr grob von Kosten in Höhe von ungefähr 80-90 € je m² Nettobauland in einem Gewerbegebiet ausgegangen werden. Bei einem Verkaufspreis von 40-45 € / m² verbleibt somit ein Investitionslücke von rund 40-50 € / m². Dabei handelt es sich zunächst nur um einen äußerst groben Wert, der dennoch als Richtschnur geeignet ist.

Vorlage Nr. 197/2017

Sollen beispielsweise rund 10 ha Nettobauland bereitgestellt werden, so würde dies Entwicklungskosten in Höhe von bis zu ca. 9 Mio. € bedeuten, von denen etwa die Hälfte durch den Grundstücksverkaufspreis refinanziert werden könnten. Eine derartige finanzielle Belastung wird angesichts der derzeitigen Vielzahl anstehender Projekte nur schwer zu stemmen sein.

Denkbare Flächen

Der Regionalplan der Bezirksregierung Münster lässt für Nottuln letztlich nur in zwei Bereichen eine Gewerbegebietsentwicklung zu (Ausschnitt siehe Anlage 1). Dies ist zum einen eine Erweiterung des Gewerbegebietes Beisenbusch in Richtung A 43 (bis zu ca. 15 ha) und zum anderen eine Erweiterung des Industrieparks Nottuln in Richtung künftiger Ortsumgehung (bis zu ca. 6 ha).

Städtebaulich sind dies aus Sicht der Verwaltung beides sinnvolle und bewährte Lagen. Im Hinblick auf die Vermarktung wird ein Standort an der A 43 stets Vorzüge genießen. Städtebaulich ist allerdings auch das Schließen einer Restfläche zwischen Industriepark und künftiger B 525 sinnvoll, da hier von einer Arrondierung einer räumlich gefassten städtebaulichen Lage gesprochen werden kann und der Eingriff in Natur und Landschaft sowie landwirtschaftliche Flächen weniger gravierend ist. Falls ein Planungsprozess beginnt, sind selbstverständlich bei beiden Flächen noch eine Vielzahl von Detailprüfungen (Schallschutz, Artenschutz, verkehrliche Erschließung u.v.m.) durchzuführen.

Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes Beisenbusch kann grundsätzlich von einer Flächenverfügbarkeit ausgegangen werden. Im Bereich der Erweiterung des Industrieparks wurden bislang noch keine Gespräche mit Eigentümern (6 Eigentümer) aufgenommen.

Fazit

Bei Überlegungen zu einer künftigen Gewerbegebietsentwicklung stehen im Kern Überlegungen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Nottuln dem hohen finanziellen Aufwand gegenüber. Hier wird in dieser Sitzung noch kein abschließender Beschluss möglich sein.

Aus Sicht der Verwaltung sollte allerdings mit einem Grundsatzbeschluss ein klares Signal erfolgen, ob das Thema Gewerbegebietsentwicklung mit erhöhter Priorität angegangen werden soll.

Vorlage Nr. 197/2017

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte